

**PERTIMBANGAN HAKIM ATAS ADANYA SURAT KUASA
JUAL MENJUAL AGUNAN KREDIT DALAM PERKARA
KREDIT MACET PERKARA NO.38/Pdt.G/2019/PN.Skt DI
PENGADILAN NEGERI SURAKARTA**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

ARIF WIBOWO

C100110152

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERTIMBANGAN HAKIM ATAS ADANYA SURAT KUASA JUAL
MENJUAL AGUNAN KREDIT DALAM PERKARA KREDIT MACET
PERKARA NO.38/Pdt.G/2019/PN.Skt DI PENGADILAN
NEGERI SURAKARTA**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

ARIF WIBOWO

C100110152

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing




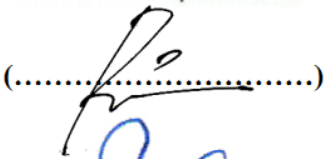

Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN
PERTIMBANGAN HAKIM ATAS ADANYA SURAT KUASA JUAL
MENJUAL AGUNAN KREDIT DALAM PERKARA KREDIT MACET
PERKARA NO.38/Pdt.G/2019/PN.Skt DI PENGADILAN
NEGERI SURAKARTA

OLEH
ARIF WIBOWO
C100110152

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu, 23 Desember 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

- | | |
|--|--|
| 1. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.Hum
(Ketua Dewan Penguji) | () |
| 2. Septarina Budiwati, S.H., M.Hum.
(Anggota I Dewan Penguji) | () |
| 3. Inayah, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji) | () |

Dekan,



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 23 Desember 2020

Penulis



ARIF WIBOWO
C100110152

**PERTIMBANGAN HAKIM ATAS ADANYA SURAT KUASA JUAL MENJUAL
AGUNAN KREDIT DALAM PERKARA KREDIT MACET PERKARA
NO.38/Pdt.G/2019/PN.Skt DI PENGADILAN NEGERI SURAKARTA**

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan surat kuasa jual atas agunan dalam perspektif hukum perdata dan mengetahui pertimbangan hakim pemeriksa perkara No.38/Pdt.G/2019/PN.Skt dalam menilai bukti surat kuasa menjual agunan dalam perkara kredit macet di Pengadilan Negeri Surakarta. Metode penelitian dilakukan dengan pendekatan doktrinal (normatif) karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat negara yang berwenang. Jenis penelitian bersifat deskriptif dengan sumber data berupa data sekunder yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surakarta. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif berdasarkan logika deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Kuasa Jual yang mempunyai kedudukan secara hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah surat kuasa jual yang disepakati oleh kreditur dan debitur sebagai upaya penyelesaian terjadinya kredit macet oleh debitur sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan berdasarkan Putusan No. 38/Pdt.G.S/2019/PN.Skt Pengadilan Negeri Surakarta telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku, dimana perjanjian jual beli atas obyek jaminan hak tanggungan antara kreditur dengan pembeli yang didasarkan atas surat kuasa jual yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dan pembeli.

Kata kunci: pertimbangan hakim, agunan kredit, kredit macet

Abstract

This study aims to determine the position of the power of attorney to sell collateral in a civil law perspective and to find out the consideration of case examiner judge No.38 / Pdt.G / 2019 / PN.Skt in assessing evidence of power of attorney to sell collateral in bad credit cases at the Surakarta District Court. The research method is carried out with a doctrinal (normative) approach because in this research law is conceptualized as written norms that are made and promulgated by authorized state institutions or officials. This type of research is descriptive with data sources in the form of secondary data, namely the Surakarta District Court Decision. The data collection method used literature study, then analyzed using qualitative methods based on deductive logic. The results show that the Power of Attorney that has a legal position based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights is a power of sale power agreed upon by creditors and debtors as an effort to resolve bad credit by debtors as stipulated in Article 20 paragraph 2 of the Law. Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and based on the Decision No. 38/Pdt.GS/2019/PN.Skt Surakarta District Court is in accordance with the applicable positive law, where the sale and purchase agreement for the object of the guarantee of the mortgage between the creditor and the buyer is based on a power of attorney to sell which does not meet the requirements of Article 20 of the Law Law No.4 of 1996 does not provide legal protection to creditors and buyers.

Keywords: judge consideration, credit collateral, bad credit

1. PENDAHULUAN

Di era pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat dewasa ini, semakin meningkatnya kecendrungan masyarakat untuk mendapatkan modal atau dana dari bank, dimana kebutuhan terhadap modal dari bank tersebut tidak lain adalah untuk pengembangan usaha atau bisnis. Selain berbisnis pengembangan usaha juga dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup, penyaluran terhadap kebutuhan modal kepada masyarakat yang dilakukan oleh bank disebut dengan istilah kredit atau pembiayaan. Seseorang *debitor* memperoleh kredit dari bank karena memiliki kepercayaan kepada debitur. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit adalah kepercayaan (Hermansyah. 2008).

Adapun pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank, merupakan salah satu tugas dari bank, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan: "*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*".

Guna memperoleh kredit dari bank seseorang debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu mulai dari tahapan pengajuan aplikasi/permohonan kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit, setelah permohonan kredit diterima, selanjutnya dibuatlah perjanjian kredit antara bank dengan debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*. Arti *riil* yang dimaksud di sini adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur, di samping perjanjian kredit, antara bank dengan nasabah debitur juga dibuatkan perjanjian jaminan, surat pengakuan utang dan surat kuasa menjual.

Ketentuan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, mewajibkan kepada bank dalam pemberian kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perkreditan oleh Bank Indonesia. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji

kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti. 1979). Pokok pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia salah satunya memuat “*Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah di buat dalam bentuk perjanjian tertulis*”. Dalam praktek perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis, dibedakan dalam dua bentuk perjanjian yaitu perjanjian di bawah tangan dan perjanjian otentik.

Perjanjian kredit pada bagian isi, umumnya memuat pasal-pasal mengenai: (1) Pasal yang mengatur jumlah kredit; (2) Pasal yang mengatur jangka waktu kredit; (3) Pasal yang mengatur bunga kredit; (4) Pasal yang mengatur syarat-syarat penarikan dan pencairan kredit; (5) Pasal yang mengatur penggunaan kredit; (5) Pasal yang mengatur cara pengembalian kredit; (6) Pasal yang mengatur tentang jaminan kredit; (7) Pasal yang mengatur kelalaian debitur atau wanprestasi; (8) Pasal yang mengatur hal-hal yang harus dilakukan debitur; (9) Pasal yang mengatur pembatasan terhadap tindakan; (10) Pasal yang mengatur asuransi barang jaminan; (11) Pasal yang mengatur pernyataan dan jaminan; (12) Pasal yang mengatur perselisihan dan penyelesaian perselisihan; (13) Pasal yang mengatur keadaan memaksa (*force majeure*); (14) Pasal yang mengatur pemberitahuan dan komunikasi; dan (15) Pasal yang mengatur perubahan dan pengalihan.

Khusus mengenai jaminan, jaminan kredit menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu pengertian anggunan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 23 adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Secara umum jaminan terbagi atas dua yaitu jaminan perseorangan (*personal guaranty*) dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan khusus untuk tanah tidak lagi menggunakan lembaga hipotik dan *credietverband*, lembaga

hipotik dan *credietverband* telah dicabut sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Hak Tanggungan). Hak tanggungan adalah atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya (Sjadeini. 1999).

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan pengertian hak tanggungan, yaitu: *“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu uang pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”*.

Di samping jaminan kredit/akta hak tanggungan, dalam pemberian kredit juga dibuatkan oleh notaris akta surat kuasa menjual antara bank dengan nasabah debitur. Pada umumnya surat kuasa menjual tersebut berisikan, debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk perbuatan-perbuatan yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli.

Surat kuasa menjual atau sering juga disebut dengan istilah surat kuasa jual merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu, di setiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah debitur. Surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotifasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari apabila debitur ingkar janji *wanprestasi* atau macet. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh bank dengan nasabah debitur, bank tidak lagi mempersiapkan surat kuasa jual, karena telah ada lembaga Hak Tanggungan. Di dalam prakteknya ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak

diindahkan akan tetapi surat kuasa jual tetap ada disetiap pengikatan kredit, dengan alasan bank sangat membutuhkan surat kuasa jual tersebut. Suatu perbuatan yang dilakukan olehsi penerima kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan demi kepentingan si pemberi kuasa. Agar penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan oleh pemberi kuasa yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa (Harahap, 1982).

Di dalam pengurusan hak tanggungan, penggunaan lembaga hak tanggungan membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitur. Namun, hal lain yang dilakukan oleh bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan. Lamanya proses penjualan objek jaminan dengan mempergunakan lembaga hak tanggungan, secara langsung mempengaruhi kondisi keuangan bank, terutama bank-bank kecil seperti Bank Perkreditan Rakyat/BPR. Hal inilah yang mendorong penulis melakukan analisis mengenai yang *pertama* kedudukan surat kuasa jual setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *kedua* perlindungan hukum kepada kreditur dan pembeli, terhadap transaksi jual beli objek hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa jual.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka penulis melakukan penelitian yang bertujuan (1) Untuk mengetahui kedudukan surat kuasa jual atas agunan dalam perspektif hukum perdata, dan (2) Untuk mengetahui pertimbangan hakim pemeriksa perkara No.38/Pdt.G/2019/PN.Skt dalam menilai bukti surat kuasa menjual agunan dalam perkara kredit macet di Pengadilan Negeri Surakarta.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang dilakukan dengan pendekatan doktrinal (normatif). Jenis metode pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif deskriptif yaitu penelitian yang menggunakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subyek atau obyek hukum penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak (Marzuki.

2006). Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari Putusan Pengadilan Negeri Surakarta. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan logika deduktif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pertimbangan Hakim Pemeriksa Perkara No.38/Pdt.G/2019/PN.Skt dalam Menilai Bukti Surat Kuasa Menjual Agunan dalam Perkara Kredit Macet di Pengadilan Negeri Surakarta

Menurut penulis, surat kuasa dapat berbentuk akta otentik (akta notariil), secara bawah tangan, secara lisan/biasa dan secara diam-diam (Pasal 1793 KUHPer). Surat kuasa untuk menjual sebaiknya dibuat di hadapan notaris atau notariil untuk menjamin kepastian hukum. Pemberian surat kuasa dapat dilakukan secara khusus atau secara umum. Surat kuasa umum yaitu kuasa yang diberikan kepada seorang penerima kuasa antara lain meliputi perbuatan pengurusan untuk kepentingan si pemberi kuasa. Secara khusus artinya kuasa yang diberikan hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, sedangkan secara umum meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa.

Dalam menjalankan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam surat kuasa, ada kalanya penerima kuasa berhalangan karena suatu sebab yang mendesak oleh karena itu dalam surat kuasa dikenal juga adanya hak substitusi, yakni hak untuk mengalihkan sebagian maupun seluruhnya kuasa yang diberikan kepada si penerima kuasa kepada pihak ketiga. Surat kuasa substitusi dapat diterbitkan apabila dalam surat kuasa semula diberikan klausula tentang itu.

Surat kuasa secara sederhana dapat didefinisikan sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberian kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu urusan tertentu. Pemberian kuasa diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUHPerdata, sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata maupun di dalam perundang-undangan lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa. Pasal 1792

KUHPerdata berbunyi sebagai berikut “*Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan*”. Didasarkan kepada hal tersebut dapat dilihat, bahwa unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah: (1) Persetujuan; (2) Memberi kekuasaan kepada penerima kuasa; dan (3) Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Menurut Subekti mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum (Subekti. 1999).

Berdasarkan definisi yang dikemukakan Subekti di atas, maka surat kuasa harus memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdata yaitu: (1) Adanya kesepakatan atau persetujuan para pihak; (2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu, artinya memiliki objek tertentu yang jelas dan tegas; dan (4) Suatu sebab yang halal, artinya tidak boleh bertentangan dengan undang- undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian di atas, secara sederhana surat kuasa jual dapat didefenisikan, sebagai kuasa dari pemilik barang kepada pihak lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan penjualan atas barang tertentu yang dimiliki oleh pemilik barang, termasuk melakukan perbuatan-perbuatan untuk kepentingan penjualan barang tersebut. Penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai pemilik atas barang. Surat kuasa jual termasuk perjanjian artinya sepanjang ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi maka surat kuasa jual tersebut sahlah sebagai sebuah perjanjian antara para pihak, baik berbentuk akta di bawah tangan maupun berbentuk akta autentik. Pengalihan hak dari penerima kuasa semula pada pihak ketiga dapat dilakukan untuk seluruhnya atau untuk sebagian saja, bergantung pada bunyiklausula pada surat kuasa tersebut. Jika isi

klausula memberikan sebagian saja, maka harus ditegaskan dalam surat kuasa semua. Demikian juga apabila kewenangan itu dapat dilimpahkan seluruhnya, maka harus disebutkan pula dalam surat kuasa. Apabila telah mendapat pengalihan kuasa substitusi seluruhnya maka pemberi kuasa substitusi tidak dapat menggunakan kembali kuasanya, kecuali pengalihan kuasa tersebut hanya sebagian.

Dalam hal berakhirnya kuasa, menurut penulis hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa penerima kuasa tidak hanya mempunyai kekuasaan mewakili tetapi juga memiliki hak mewakili, sehingga hak ini sifatnya dapat dicabut sewaktu-waktu. Akan tetapi saat ini, telah banyak beredar surat kuasa mutlak, yang ‘melanggengkan’ surat kuasa walaupun si pemberi kuasa telah meninggal.

Hak tanggungan lahir karena adanya perjanjian hutang piutang, pemberian hak tanggungan diawali dengan janji debitur untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang kepada kreditur. Janji inilah yang kemudian dituangkan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang, kemudian dilakukan pemberian hak tanggungan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Penulis berpendapat, Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai pejabat untuk membuat akta pemberi hak tanggungan. Setelah Akta pemberian Hak tanggungan dibuat maka PPAT wajib menyerahkan salah satu salinannya disertai warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 10 Ayat (2) dan Pasal 13 Ayat (2) UUHT).

Pemberi hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi. Apabila PPAT lalai dalam menjalankan tugasnya dan kewajibannya maka dapat dikenai sanksi administratif yaitu berupa pemberian teguran, pemberhentian sementara atau pemberhentian tetap, hal ini sesuai dengan Pasal 23 UUHT. Sertifikat hak tanggungan merupakan tanda bukti seseorang mempunyai hak jaminan yang

dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan atau debitur, Hak Tanggungan ini yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditr-kreditur lainnya. Setelah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan berserta salinan APHT dan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan.

Jadi menurut penulis, setelah sertifikat hak tanggungan terbit maka sertifikat hak tanggungan, salinan APHT dan asli sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan diserahkan kembali kepada kreditur (bank) dan disimpan sampai hutangnya lunas. Selain sebagai jaminan, sertifikat hak tanggungan juga berfungsi sebagai alas hak untuk melaksanakan eksekusi bila debitur wanprestasi. Hal ini disebabkan karena dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang membuat sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Nilai yang dapat ditagih oleh bank atas eksekusi hak tanggungan tersebut hanya sebesar nilai yang tercantum dalam APHT.

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat disampaikan bahwa fungsi sertifikat hak tanggungan menurut penulis, sebagai tanda bukti kreditur atas hak tanggungan yang diperoleh dari pemegang hak tanggungan. Fungsi kedua adalah sebagai dasar eksekusi langsung terhadap jaminan debitur jika kelak debitur melakukan wanprestasi terhadap kreditur.

Menurut penulis, dalam hal surat kuasa jual yang telah disiapkan oleh kreditur dan ditandatangani pada waktu pemberian atau penyaluran kredit kepada debitur atau bersamaan pada waktu penandatanganan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur, maka terhadap surat kuasa jual tersebut tidak dikenal dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingganya surat kuasa jual yang demikian secara hukum tidak mempunyai kedudukan hukum apapun, penjualan atas obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditr yang dilandaskan kepada surat kuasa jual ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Badriyah Harun tentang jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil resiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan. Adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar, maka kreditur dapat memaksa pembayaran atas kredit yang telah diberikan (Harun, 2010). Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, ketentuan ini mengandung prinsip yang bersifat umum dari hukum jaminan, yaitu: (1) Kekayaan seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya; (2) Kekayaan tersebut mencakup pula benda-benda yang akan diperoleh/dimiliki kemudian hari; (3) Kekayaan tersebut meliputi benda-benda yang bergerak dan tidak bergerak.

Jaminan terbagi atas 2 macam yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan (Sutarno. 2009). Apabila debitur *wanprestasi* atau cedera janji, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, diberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan membuka kemungkinan penjualan objek hak tanggungan tidak melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan di bawah tangan, penjualan di bawah tangan ini dapat dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan jika dengan demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan baru dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 surat kabar, serta tidak ada pihak yang keberatan, pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan penjualan objek hak tanggungan batal demi hukum.

Kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang digolongkan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D) dan Macet (M),

sedangkan untuk kredit yang digolongkan lancar dan DPK tidak dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Dengan demikian, masalah kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas yang paling rendah, artinya semakin tinggi jumlah kredit dengan kualitas macet, maka semakin buruklah kualitas kredit yang diberikan.

Adanya kredit macet akan menjadi beban kreditur, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank atau kreditur, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut: (1) Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum jika sudah tidak ada jalan lain penyelesaian melalui restrukturisasi; (2) Dilakukan penilaian ulang secara priodik, agar dapat diketahui sedini mungkin baik aktual masalah kredit/*loan problem*, maupun potensi.

Masalah/potensial problem sehingga bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanan, yaitu (1) Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, apabila kredit menunjukkan bermasalah (*non performing loan*); (2) Dilakukan penilaian ulang secara priodik, agar dapat diketahui sedini mungkin baik aktual masalah kredit/*loan problem*, maupun potensi; dan (3) Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, apabila kredit menunjukkan bermasalah (*non performing loan*).

Adapun yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet dalam suatu perjanjian kredit adalah sebagai berikut: (1) Faktor intern bank, meliputi: (a) Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitor; (b) Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka; (c) Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit; (d) Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna; (2) Faktor ekstern, meliputi: (a) Kegagalan usaha debitor; (b) Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit; (c) Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitor yang tidak bertanggung jawab, dan (d) Musibah yang menimpa perusahaan debitor.

Sebagaimana penjelasan di atas, berbicara tentang penjualan obyek hak tanggungan merupakan sebuah proses dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet, penyelesaian kredit macet dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, penyelesaian secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dengan debitor yang masih mempunyai itikad baik atau kooperatif dalam upaya penyelesaian kredit macet.

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan apabila debitor *wanprestasi* dalam perjanjian kredit, bahwa pihak kreditur tidak langsung melakukan pelelangan umum, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan *persuasive* terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui pelelangan umum. Proses pelelangan umum akan ditempuh oleh kreditur, apabila debitor beritikad tidak baik, maka bermodalkan sertifikat hak tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitor dapat dilakukan penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Penulis, pelaksanaan penjualan obyek jaminan hak tanggungan dengan cara di bawah tangan, kreditur tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, di mana sepanjang ada kesepakatan antara kreditur dengan debitor dan/atau penjamin untuk menjual obyek jaminan, serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitor kepada kreditur, maka kreditur akan menyerahkan hak-hak debitor untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli obyek jaminan hak tanggungan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama. Hasil penjualan merupakan hasil kesepakatan dan keputusan bersama diantara para pihak sehingga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi kreditur atau debitor maupun pembeli. Proses pengalihan obyek jaminan dilakukan lebih cepat, dengan prosedur yang lebih sederhana, dan diselesaikan dalam satu proses dengan penyelesaian kreditnya.

Penulis juga berpendapat mekanisme penjualan obyek hak tanggungan yang demikian sejalan dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan menggunakan kuasa jual yang tidak memenuhi mekanisme Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan penjualan yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau penjualan obyek hak tanggungan yang cacat hukum. Muatan cacat hukum dalam perjanjian obyek hak tanggungan inilah yang kemudian berkonsekuensi hukum tidak terlindunginya kreditur dan pembeli dari obyek jaminan hak tanggungan tersebut, akan tetap apabila surat kuasa jual yang digunakan oleh kreditur sesuai dengan mekanisme ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka perlindungan hukum akan didapatkan baik itu oleh kreditur maupun oleh pembeli obyek jaminan hak tanggungan, karena perjanjian jual beli obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur dengan pembeli tidak mengandung cacat hukum atau tidak bertentangan dengan hukum sebagaimana dalam pertimbangan hukum.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Surat kuasa jual yang dibuat dan ditandatangani oleh kreditur dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertentangan atau tidak dikenal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, artinya surat kuasa jual tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat Kuasa Jual yang mempunyai kedudukan secara hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah surat kuasa jual yang disepakati oleh kreditur dan debitur sebagai upaya penyelesaian terjadinya kredit macet oleh debitur sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan berdasarkan Putusan No. 38/Pdt.G.S/2019/PN.Skt Pengadilan Negeri Surakarta

telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan surat kuasa jual untuk menjual objek hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet debitur, ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak dapat diterjemahkan sebagai dasar dari surat kuasa jual, ketentuan Pasal 20 ayat 2 tersebut merupakan dasar untuk dapat dijualnya objek hak tanggungan secara bawah tangan bukan melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan bawah tangan ini baru dapat dilaksanakan dengan persyaratan, adanya kesepakatan antara nasabah debitur dengan bank, terutama mengenai harga jual dan harga jual tersebut dapat dinyakini sebagai harga tertinggi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak, artinya perjanjian jual beli atas obyek jaminan hak tanggungan antara kreditur dengan pembeli yang didasarkan atas surat kuasa jual yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dan pembeli.

4.2 Saran

Perlu memberlakukan prinsip *prudential banking* (prinsip kehati-hatian) dalam membuat surat kuasa jual atas obyek hak tanggungan; Bagi Majelis hakim pemeriksa perkara diharapkan dalam lebih memperhatikan ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan supaya dapat memutuskan Putusan berdasarkan keadilan.

PERSANTUNAN

Penulis mengucapkan terimakasih dan mempersembahkan karya ilmiah ini kepada: *Pertama*, kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan dan doa dalam pembuatan karya ilmiah ini. *Kedua*, saudara yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk menulis karya ilmiah ini. *Ketiga*, teman yang selalu memberikan semangat, memberi masukan dan membantu dalam penulisan karya ilmiah ini. *Keempat*, Bapak Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing pembuatan karya ilmiah ini yang telah memberikan bimbingan, nasihat dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, M. Yahya. (1982). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.
- Harun, Bariyah. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hermansyah. (2008). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sjadeini, Sutan Remy. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, hal. 3.
- Subekti, R. (1999). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Subekti. (1979). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sutarno. (2009). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN Tahun 1960 No. 104)*